

Árið 2017, fimmtudaginn 1. júní, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, af Ragnheiði Thorlacius, héraðsdómara, kveðinn upp í málinu nr. E-292/2016:

Sigurður Örn Sigurðsson
og Aðalheiður Jacobsen
(*Sigurður Sigurjónsson hrl.*)
gegn
Grímsnes- og Grafningshreppi
(*Óskar Sigurðsson hrl.*)

svofelldur

d ó m u r :

Mál þetta sem höfðað var með stefnu útgefni 6. nóvember 2016, áritað um staðfestingu birtingar án þess að dagsetningar sé getið, var þingfest 16. sama mánaðar en dómtekið 5. maí sl.

Stefnendur eru Sigurður Örn Sigurðsson, og Aðalheiður Jacobsen, bæði til heimilis að Byggðarhorni 40, 801 Selfossi.

Stefndi er Grímsnes- og Grafningshreppur, Borg í Grímsnesi, en fyrirsvarsmaður stefnda er Ingibjörg Harðardóttir, Björk 2, 801 Selfossi, sveitarstjóri.

Dómkröfur stefnenda í þessum þætti málsins eru aðallega að stefnda verði gert að þola riftun kaupsamnings dags. 12.04.2006 vegna lóðarinnar nr. 18, sem er 4.813 m², land nr. 199024 í Ásgarðslandi í Grímsnes- og Grafningshreppi og að stefnda verði gert að þola riftun kaupsamnings dags. 31.03.2006 vegna lóðarinnar nr. 24, sem er 4.984 m², land nr. 199050, í Ásborgum í Ásgarðslandi í Grímsnes- og Grafningshreppi. Þá er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum 11.730.875 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. 1. nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 20.01.2014 til greiðsludags.

Til vara krefjast stefnendur þess að stefnda verði gert að þola riftun kaupsamnings dags. 12.04.2006 vegna lóðarinnar nr. 18, sem er 4.813 m², land nr. 199024 og að stefnda verði gert að þola riftun kaupsamnings dags. 31.03.2006 vegna lóðarinnar nr. 24, sem er 4.984 m², land nr. 199050, í Ásborgum í Ásgarðslandi í Grímsnes- og Grafningshreppi. Þá er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum 11.730.875 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. 1. nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 04.04.2015 til greiðsludags.

Verði fallist á aðal- eða varakröfu stefnenda munu stefnendur gefa út afsal til stefnda fyrir lóðunum nr. 18 og 24 í Ásborgum í Ásgarðslandi í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Þá er þess krafist að stefndi verði í öllum tilvikum dæmdur til þess að greiða stefnendum málskostnað að skaðlausu að mati réttarins.

Í þessum þætti málsins krefst stefndi sýknu af öllum kröfum stefnenda. Til vara er þess krafist að kröfur stefnenda verði stórlega lækkaðar. Krafist er málskostnaðar úr hendi stefnanda in solidum samkvæmt málskostnaðarreikningi auk virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Með úrskurði dómsins 20. mars sl., var kröfu stefnda um frávísun á aðal- og varakröfum stefnenda hafnað, en vísað var frá dómi þrautavarakröfu stefnenda um skaðabætur að álitum.

Þá er rétt að geta þess að máli milli sömu aðila, sem höfðað var 27. mars 2015, var vísað frá dómi með úrskurði uppkveðnum 6. nóvember 2015. Úrskurðurinn var staðfestur í Hæstarétti 2. desember sama ár, sbr. mál Hæstaréttar nr. 776/2015.

Málavextir

Samkvæmt gögnum málsins eru helstu málavextir þessir. Mál þetta varðar tvær lóðir í Ásgarðslandi í Grímsnes- og Grafningshreppi, annars vegar lóð nr. 18 og hins vegar lóð nr. 24, en upphaflega voru lóðirnar í eigu stefnda og hluti af skipulagðri íbúðabyggð á áður nefndu svæði. Stefnendur eru hjónin Sigurður Örn Sigurðsson og Aðalheiður Jacobsen og beina þau kröfum sínum að stefnda, upphaflegum eiganda lóðanna.

Atvik að baki eignarhaldi lóðarinnar nr. 18 eru helst þessi. Með kaupsamningi, dags. 12. apríl 2006, seldi stefndi SÖS ehf., lóðina nr. 18 í Ásborgum, ásamt lóð nr. 20. Samkvæmt kaupsamningi var kaupverð lóðanna samtals 8.152.265 krónur og gatnagerðargjöld samtals 2.844.800 krónur. Í málavaxtalýsingu í stefnu er gerð grein fyrir kaupverði lóðarinnar nr. 18 samkvæmt framangreindum kaupsamningi. Þar segir að samkvæmt verðskrá hafi verð lóðarinnar nr. 18 verið 5.294.300 krónur, en veittur hafi verið 15% afsláttur af því verði við kaupun og umsamið kaupverð hafi því verið 4.500.155 krónur. Þá hafi gatnagerðargjald numið 1.422.000 krónum. Samtals hafi því verið greiddar 5.922.555 krónur vegna kaupa á lóð nr. 18.

Þann 27. október 2008 gaf stefndi út afsal til SÖS ehf., vegna lóðarinnar nr. 18, en þar var kaupverðs lóðarinnar ekki getið.

Með afsali, dags. 4. desember 2008, afsalaði SÖS ehf., lóðinni nr. 18 ásamt lóðinni nr. 20 til Hornáss ehf., en kaupverð lóðanna og gatnagerðargjalda er þar

hvorki getið né er það sundurgreint eftir lóðum.

Með kaupsamningi, dags. 30. október 2009, seldi Hornás ehf., Sigurði Erni Sigurðssyni, öðrum stefnenda þessa máls, lóðirnar nr. 18, 24 og 48 í Ásborgum. Í kaupsamningi kemur fram að kaupverð lóðarinnar nr. 18 hafi verið 4.500.155 krónur og gatnagerðargjald 1.422.400 krónur. Afsal til handa stefnanda Sigurðar var gefið út sama dag, þ.e. 30. október 2009.

Atvik að baki eignarhaldi lóðarinnar nr. 24 eru helst þessi. Með kaupsamningi, dags. 31. mars 2006, seldi stefndi Byggingafélaginu Geysi ehf., framangreinda lóð nr. 24 í Ásborgun, ásamt lóðum nr. 2, 4, 28 og 48. Samkvæmt kaupsamningi var kaupverð lóðanna samtals 14.059.265 krónur og gatnagerðargjöld samtals 7.112.000 krónur. Í málavaxtalýsingu í stefnu er gerð grein fyrir kaupverði lóðarinnar nr. 24 samkvæmt framangreindum kaupsamningi. Þar segir að samkvæmt verðskrá hafi verið lóðarinnar nr. 24 verið 5.482.400 krónur, en veittur hafi verið 20% afsláttur af því við kaupun og umsamið kaupverð hafi því verið 4.385.920 krónur. Þá hafi gatnagerðargjald numið 1.422.000 krónum. Samtals hafi því verið greiddar 5.808.320 krónur vegna kaupa á lóð nr. 18.

Þann 27. október 2008 gaf stefndi út afsal til Byggingarfélagsins Geysis ehf., vegna lóðarinnar nr. 24, en kaupverðs var þar ekki getið.

Með afsali, dags. 4. desember 2008, seldi og afsalaði Byggingarfélagið Geysir ehf., lóðinni nr. 24, ásamt lóðunum nr. 2, 4, 28 og 48 til Hornáss ehf., en kaupverðs lóðanna og gatnagerðargjalda var þar hvorki getið né var það sundurgreint eftir lóðum.

Eins og áður greinir seldi Hornás ehf., Sigurði Erni Sigurðssyni, öðrum stefnenda þessa máls, með kaupsamningi, dags. 30. október 2009, framangreinda lóð nr. 24, ásamt lóðunum nr. 18 og 48. Í kaupsamningi kemur fram að kaupverð lóðarinnar nr. 24 hafi verið 4.385.920 krónur og gatnagerðargjald 1.422.000 krónur. Afsal til handa stefnanda Sigurðar var gefið út sama dag, þ.e. 30. október 2009.

Með yfirlýsingu, dagsettri 7. maí 2012, voru framangreindar lóðir nr. 24 og 18, ásamt fleiri eignum, gerðar að óskiptri sameign stefnenda þannig að hvort um sig ætti 50%. Framangreind félög, Byggingarfélagið Geysir ehf., og SÖS ehf., sem munu hafa verið í eigu stefnenda, munu ýmist vera gjaldþrota eða rekstri þeirra verið hætt.

Samkvæmt skipulagi Ásgarðslands í Grímsnes- og Grafningshreppi, sem samþykkt var í sveitarstjórn stefnda 17. september 2003, var gert ráð fyrir 36 einbýlishúsalóðum og útivistarsvæði umhverfis þær. Byggðin var skipulögð hringlaga, ellefu lóðir í innri hring og tuttugu og fjórar lóðir í ytri hring og voru lóðirnar misstórar. Eins og fyrr segir keyptu félög í eigu Sigurðar Arnar, annars stefnanda þess máls, þ.e. Byggingarfélagið Geysir ehf., og SÖS ehf., m.a.

umræddar lóðir í mars og apríl árið 2006 af stefnda, en í dag eru báðir stefnendur málsins eigendur lóðanna eins og áður er rakið.

Fyrir liggur að 16. júlí 2009 sóttu Grímsborgir ehf., um rekstrarleyfi fyrir sölu á gistingu og veitingum í Ásgarðslandi, en félagið átti á þeim tíma nokkrar lóðir í svæðinu. Stefndi hafi samþykkt erindið fyrir sitt leyti 20. ágúst sama ár. Óumdeilt er að félagið fékk umbeðin leyfi og hóf rekstur gisti- og veitingasölu á svæðinu. Einnig liggur fyrir að stefndi vann að breytingum á skipulagi Ásgarðslandsins og samþykkti breytingar á aðalskipulagi svæðisins á þann veg að landnotkun svæðisins breyttist í blandaða byggð íbúða og verslunar og þjónustu í þeim tilgangi að nýta þegar byggð og fyrirhuguð íbúðarhús sem gisti- og/eða veitingahús, eins og segir í auglýsingu um skipulagsmál sem birt var í Lögbirtingablaðinu 28. apríl 2011. Kemur fram í auglýsingunni að kynning á tillögunni standi til 3. maí það sama ár.

Í málinu liggja frammi tvö bréf frá stefnendum til stefnda þar sem tillögu um breytingu á skipulagi svæðisins er mótmælt. Er fyrra bréfið stílað á hið stefnda sveitarfélag, dags. 17. maí 2010. Auk þess að mótmæla fyrirhugðum breytingum á skipulagi svæðisins hafi stefnendur krafist þess að gengið yrði til samninga um skil á lóðunum nr. 18 og 24. Segir í málavaxtalýsingu í greinargerð að með því bréfi hafi stefnendur sett fram athugasemdir við upphaflega kynningu stefnda á breytingu á aðalskipulagi Ásborga. Síðara bréfið er stílað á skipulags- og byggingarfulltrúa stefnda, dags. 2. maí 2011. Í málavaxtalýsingu í greinargerð er því andmælt að framangreint bréf hafi borist stefnda. Fyrir liggur að breytt aðalskipulag svæðisins var síðan auglýst í Stjórnartíðindum 21. janúar 2013. Fólst í breytingunni að ellefu lóðum af fjörutíu og átta var breytt úr íbúðarhúsalóðum í lóðir fyrir verslun og þjónustu.

Málsástæður og lagarök stefnenda

Stefnendur vísa til þess að af hálfu stefnda hafi lóðir á svæðinu verið kynntar með ákveðnum kostum, m.a. að um væri að ræða rólegt íbúðahverfi. Stefndi hafi einhliða breytt nýtingu og skipulagi svæðisins þegar hann hafi heimilað að leggja lóðir á svæðinu undir rekstur veitinga- og gististaða auk skemmtanahalds. Stefndi hafi veitt jákvæða umsögn vegna umsóknar Grímsborga ehf., um rekstrarleyfi, sem hafi verið í andstöðu við fyrirmæli laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og þágildandi skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997, sem kveði á um að að sveitarstjórn skuli staðfesta að staðsetning sé innan marka sem reglur og skipulag segi til um. Vísa stefnendur til þess að það hafi verið ákvörðunarástæða þeirra fyrir lóðarkaupum að um friðsælt íbúðahverfi væri að ræða. Breytingar á skipulagi hafi leitt til stórauðinnar umferðar

ferðamanna og vegfarenda, oft stórra langferðabifreiða sem ekið sé hring um svæðið. Hafi framangreindur atvinnurekstur gjörbreytt svæðinu. Með þessu hafi stefndi brotið gegn samningsskyldum sínum við lóðarhafa, sem virða beri stefnda til sakar, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Hafi gerðir stefnda falið í sér eftirfarandi vanefnd á kaupsamningsskyldum í skilningi 2. mgr. 20. gr. laga nr. 40/2002 og þar með hafi verið til staðar skilyrði til að rifta kaupsamningunum, sbr. 1. mgr. 42. gr. laganna. Þannig hafi gerðir stefnda falið í sér eftirfarandi vanefnd. Því séu lóðirnar gallaðar í skilningi fasteignakauparéttar og skilyrði riftunar uppfyllt. Þá sé stefndi enn í dag að knýja fram breytingar á skipulagi í þá átt að heimila frekari uppbyggingu á reit sem átt hafi upphaflega að vera friðsæll sumarhúsareitur. Vísar stefnendur í því sambandi til skipulagsbreytinga sem m.a. feli í sér uppbyggingu 100 bílastæða með hótélbyggingum og kapellu á svæðinu. Máli sínu til stuðnings vísa stefnendur til þess að Hæstiréttur Íslands hafi kveðið upp dóma í sambærilegum málum, þar sem til úrlausnar hafi verið ágreiningur vegna lóðakaupa af stefnda í Ásgarðslandi í Grímsnesi. Í málunum hafi verið fallist á aðalkröfu lóðarhafa um riftun kaupsamnings við Grímsnes- og Grafningshrepp og endurgreiðslu kaupverðs og gatnagerðargjalda. Athafnir Grímsnes- og Grafningshrepps hafi verið virtar sveitarfélaginu til sakar og talið að gerðir þess hafi falið í sér eftirfarandi vanefnd á kaupsamningsskyldum.

Stefnendur byggja aðal- og varakröfu annars vegar á því að stefnendum sé heimilt á grundvelli heimildarákvæðis 45. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup að ganga inn í kröfur sem fyrri viðsemjendur stefnda kunni að eiga á hendur stefnda vegna vanefnda gagnvart þeim. Þá byggja stefnendur á því að fasteignin teljist gölluð í skilningi fasteignakaupalaga vegna eftirfarandi vanefndar stefnda. Sökum háttsemi stefnda sé fasteignin haldin eftirfarandi vanefnd og um leið galla. Beri stefnda að þola riftun og endurgreiða söluverð lóðanna og um leið gatnagerðargjöld. Af þessum sökum beri stefnda að greiða stefnendum fjárhæð sem nemi kaupverði lóðanna auk gatnagerðargjalda, samtals 11.730.875 krónur. Jafnframt verði stefnda gert að þola riftun á kaupsamningi um lóðirnar nr. 18 og nr. 24 í Ásborgum í Ásgarðslandi í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Hins vegar byggja stefnendur aðal- og varakröfu á því að þeim sé heimilt að hafa uppi beina kröfu á hendur stefnda á grundvelli almennra reglna kröfuréttarins þar sem stefndu hafi ekki efnt samningsskyldur sínar með réttum hætti. Viðsemjendur stefnenda og þeir sem leiði rétt sinn frá honum hafi byggt á ákvæðum kaupsamninga sem stefndi hafi verið aðili að, þ.e. kaupsamninga frá 31. mars 2006 varðandi lóðina nr. 24 og 12. apríl sama ár varðandi lóðina nr. 18, þar sem stefndi hafi lýst yfir tiltekinni notkun á lóðunum. Stefndi hafi brotið gegn samningsskyldum sínum með háttsemi sinni, fasteignin sé haldin galla vegna

eftirfarandi vanefndar stefnda. Af þessum sökum beri stefnda að greiða stefnendum fjárhæð sem nemi kaupverði lóðanna auk gatnagerðargjalda, samtals 11.730.875 krónur. Jafnframt verði stefnda gert að þola riftun á kaupsamningi um lóðirnar nr. 18 og nr. 24 í Ásborgum í Ásgarðslandi í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Upphafsdagur dráttarvaxta í aðalkröfu sé 20. janúar 2014 og byggji á því að með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 20. desember 2013, hafi verið lýst yfir riftun. Því sé gerð krafa til þess að stefndi verði dæmdur til að greiða dráttarvexti af kaupverði lóðanna og gatnagerðargjöldum frá þeim degi þegar mánuður var liðinn frá því stefnendur hafi rift kaupunum. Kaupverð og gatnagerðargjöld séu ágreiningslaus og því ástæðulaust að tilgreina þau með sérstökum hætti.

Tölulega fjárkröfu í aðal- og varakröfu sundurliða stefnendur þannig:

Kaupverð lóðar nr. 18	4.500.155
Kaupverð lóðar nr. 24	<u>4.385.920</u>
Samtals kaupverð lóða	8.886.075

Gatnagerðargjöld lóðar nr. 18	1.422.400
Gatnagerðargjöld lóðar nr. 24	<u>1.422.400</u>
Samtals gatnagerðargjöld	2.844.800

Samtals kaupverð og gatnagerðargjöld 11.730.875

Varakrafa sé efnislega eins og aðalkrafa að því undanskildu að verði ekki fallist á að miða beri upphafsdag dráttarvaxta 30 dögum eftir dagsetningu riftunaryfirlýsingar verði upphafsdagur dráttarvaxta miðaður við 4. apríl 2015, sem sé þingfestingardagur máls nr. E-59/2015, milli sömu aðila.

Þá segir í stefnu að verði fallist á aðal- eða varakröfu stefnenda muni stefnendur gefa út afsal til stefnda fyrir lóðunum nr. 18 og 24 í Ásborgum í Ásgarðslandi í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Af hálfu stefnenda er vísað til almennra reglna kröfu- og samningaréttarins og laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 12. gr., 18. gr., 20. gr., 42. gr. og 45. gr. laganna. Þá vísa stefnendur til þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, einkum 43. gr. Varðandi málskostnað er vísað til 1. mgr. 130 gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda

Kröfu um sýknu byggir stefndi í fyrsta lagi á því að eingöngu sé krafist riftunar á tveimur kaupsamningum vegna sölu stefnda á lóðum nr. 18 og 24 til tveggja einkahlutafélaga. Umræddir samningar taki hins vegar til viðskipta fleiri

lóða, auk þess sem hvorki sé krafist riftunar afsala lóðanna, sem muni þá standa áfram verði fallist á kröfur stefnenda, né annarra eftirfarandi kaupsamninga og afsala. Þegar af þessum ástæðum eigi að sýkna stefnda.

Varðandi málsgrundvöll stefnenda vísar stefndi til þess í öðru lagi til eftirfarandi. Stefnendur byggja ekki á að breyting sem gerð hafi verið á aðalskipulagi svæðisins, og tekið hafi gildi 21. janúar 2013, hafi falið í sér vanefnd á samningsskyldum stefnda gagnvart kaupendum lóða á svæðinu. Vísar stefndi í því sambandi til 45. gr., e-lið 80. gr. og 4. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá vísi stefnendur eingöngu til 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup varðandi ætlaða háttsemi stefnda gagnvart Byggingarfélaginu Geysi ehf., og S.Ö.S. ehf., án þess tekin sé afstaða til þess hvort hin meinta saknæma háttsemi teljist sjálfstæður galli í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002.

Stefndi vísar til þess að stefnendur byggja á því að hin ætlaða vanefnd stefnda hafi átt sér stað 20. ágúst 2009 og 25. janúar 2010, en hafa verði framangreint í huga þegar virt eru fyrirmæli 48. gr. laga nr. 40/2002, ákvæði fyrningarlaga nr. 150/2007, og grandsemi stefnenda við kaup lóða á svæðinu.

Þá byggir stefndi á því að riftun vegna umræddra lóða verði ekki beitt með sprangkröfu. Í því sambandi vísar stefndi til þess að umræddir samningar hafi verið um fleiri lóðir en stefnendur tilgreina, viðsemjendur stefnda hafi verið fasteignafélög og því geti síðari kaupandi ekki beitt sjónarmiðum neytendakaupa þó hann hafi verið einstaklingur og hið upprunalega samningssamband hafi verið efnt að fullu og því eigi hinn upprunalegi viðsemjandi stefnda enga kröfu á hendur stefnda, enda verði reglun 45. gr. laganna ekki beitt nema sú vanefnd samnings, sem byggt sé á, hafi verið til staðar í hinu upprunalega réttarsambandi. Einnig vísar stefndi til þess að telja verði vegna grandsemi viðtakenda lóðanna um starfsemi Grímsborga ehf., á svæðinu frá öndverðu og breytta notkun fasteigna þar, sem og þeirrar staðreyndar að viðtakendum hafi mátt verið það kunnugt frá árinu 2009 að skipulag á svæðinu kynni að breytast, verði ekki talið að lóðirnar hafi við kaup stefnenda verið gallaðar í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002, enda stefnendur eigendur þeirra félaga sem keyptu lóðirnar í öndverðu. Því verði hvorki talið að lóðirnar hafi verið haldnar leyndum galla né að starfsemi Grímsborga ehf., geti talist til meintrar eftirfarandi vanefndar gagnvart þeim.

Þá vísar stefndi til þess að samningssamband stefnda og Byggingarfélagsins Geysis ehf., og S.Ö.S. ehf., hafi liðið undir lok 27. október 2008 við útgáfu afsala vegna lóðanna. Hafnar stefndi því að síðari kaupendur geti beitt riftun gagnvart upprunalegum seljanda heldur eingöngu fjárkröfu vegna skaðabóta eða afsláttar af kaupverði. Vísar stefndi til þess að eðli riftunar leiði til þess að ekki sé hægt að spranga fram hjá fyrri samningsaðilum. Efnaskyldur allra aðila í keðjunni þurfi

Því að fella niður samhliða en út á það gangi kröfugerð stefnenda ekki. Þá vísar stefndi til þess að það fari ekki saman að stunda viðskipti með lóðir við félag í atvinnurekstri á svæðinu, sbr. sölu stefnenda á lóð til Grímsborga ehf., á árinu 2011, og telja á sama tíma að félagið brjóti á lögvernduðum réttindum varðandi eiginleika lóðanna nr. 18 og 24.

Verði ekki fallist á framangreint byggir stefndi á því að möguleiki stefnenda til að bera fyrir sig riftun hafi fallið niður sakir tómlætis stefnenda. Riftun sé viðamikil vanefndaúrræði sem aðeins sé talið heimilt að beita vegna umfangsmikilla vanefnda og því beri aðila að tilkynna svo fljótt sem verða má ef hann hyggst bera slíkt vanefndaúrræði fyrir sig. Að mati stefnda sé það hafið yfir allan vafa að réttur stefnenda til að bera fyrir sig riftun kaupsamninganna sé fallinn niður.

Stefndi hafnar því alfarið að hafa vanefnt skyldur samkvæmt umræddum kaupsamningum. Auk þess hafi stefndi ekki ábyrgst neinar skyldur umfram það sem kveðið hafi verið á um í samningunum. Með útgáfu afsals hafi samningssambandi stefnda við viðsemjendur lokið og meint saknæm háttsemi stefnda, sem stefnendur byggja á, hafi aldrei komið til fyrr en eftir að hinu upprunalega samningssambandi lauk. Þá hafi fyrirsvarsmönnum þeirra félaga sem upphaflega keyptu lóðirnar, þ.e. stefnendum, verið full kunnugt um gisti- og veitingasölu á svæðinu þegar stefnandi Sigurður Örn fékk lóðunum afsalað til sín, án athugasemda eða yfirlýsinga af hans hálfu. Þá hafi stefnendur ekki gert reka að málsókn af hálfu Byggingarfélagsins Geysis ehf., og S.Ö.S. ehf. Stefndi mótmælir harðlega sem röngu og ósönnuð að stefndi hafi með einhverjum hætti beitt sér fyrir því að hagsmunum áðurnefndra félaga hafi verið raskað. Bendir stefndi á í því sambandi að jafnvel þótt litið verði svo á að stefndi hafi hlutast til um að atvinnurekstur yrði leyfður á svæðinu, eins og stefnendur halda fram, verði slíkar athafnir aldrei taldar fela í sér brot á samningsskyldum stefnda gagnvart viðkomandi aðilum, sbr. ákvæði 4.2.1. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998.

Þá hafi stefnendur ekki axlað sönnunarbyrði varðandi staðhæfingar um meinta rýrnun á virði lóðanna, þvert á móti séu lóðir á svæðinu eftirsóknarverðar. Þá hafnar stefndi því að fyrirtæki í eigu stefnda hafi ætlað lóðirnar eigendum sínum, þ.e. í því skyni að setjast að á svæðinu. Því standist ekki sú málsástæða stefnenda að breytt notkun húsa á svæðinu hafi kippt fótunum undan áformum þeirra og vísar stefndi í því sambandi til þess að umrædd félög hafi verið umfangsmiklir kaupendur lóða á svæðinu, fyrst og fremst í fjárfestingar- og hagnaðarskyni.

Þá vísar stefndi til þess að stefnendur hafi ekki gert athugasemdir á kynningartíma aðalskipulagsins sem tekið hafi gildi 21. janúar 2013, og teljist það

Því samþykkt. Þá hafi þau ekki heldur gert athugasemdir við lýsingu á skipulagsverkefnum sem sent hafi verið með vísan til 1. mgr. 30. gr. skiplagslaga nr. 123/2010, og því geti þau ekki borið við meintum göllum innan samninga samkvæmt lögum nr. 40/2002.

Stefndi hafnar því að aðal- og varakrafa stefnenda geti byggst á því að stefnendur eigi beina kröfu á hendur stefnda samkvæmt meginreglum kröfuréttar enda ekki um það að ræða að kröfuhafi hafi fengið framselt til sín hugsanlegri kröfu eða samþykki fyrir því að hann hefði heimild til að spranga fram hjá viðkomandi. Þá liggi fyrir að beint samnings samband sé ekki milli aðila þessa máls og meintar kröfur hafi ekki verið framseldar. Beri því að sýkna stefnda vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Loks ítrekar stefndi að stefnendum hafi mátt vera ljóst þegar þau keyptu lóðirnar að Grímsborgir ehf., rækju ferðaþjónustu á svæðinu og að sú þjónusta yrði starfrækt þar áfram. Því geti athafnir stefnda ekki talist til eftirfarandi vanefnda, enda hafi meint saknæm háttsemi, sem stefndi hafnar þó með öllu, átt sér stað fyrir kaupin.

Í þriðja lagi vísar stefndi til þess að ef dómurinn teldi mögulegt að fallast á kröfu stefnenda um riftun á grundvelli sprangkröfu eða beinnar kröfu sé ljóst að bæði riftunarkrafa sem og endurgreiðslukrafa sé fyrnd. Um réttarsambandið gildi 1. og 2. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002, sem og 48. gr. laganna. Samkvæmt 4. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002, fyrnist kröfur samkvæmt lögum nr. 40/2002 eftir lögum um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007. Byggir stefndi á því að allir tilkynningarfrestrir samkvæmt lögum nr. 40/2002 séu liðnir. Verði talið að unnt sé að rifta kaupsamningi við upprunalegan viðsemjenda stefnda með sprangkröfu sé ljóst að allir lögbundnir tilkynningarfrestrir séu löngu liðnir. Upphaflegir kaupendur, Byggingarfélagið Geysir ehf., og S.Ö.S. ehf., hafi fengið umráð lóðanna við undirritun kaupsamninga, þ.e. 31. mars og 12. apríl 2006, og því ljóst að tilkynningarfestur til að bera fyrir sig vanefnd hafi verið löngu liðinn þegar stefnendur sendu frá sér yfirlýsingu um riftun með bréfi dags. 20. desember 2013, sem síðan hafi ekki verið fylgt eftir fyrir en með stefnu í máli þessu sem hafi verið þingfest 16. nóvember 2016. Þá sé ekki hægt að horfa til fyrri málshöfðunar stefnenda, sem hafi verið vísað frá dómi, þar sem mál þetta hafi ekki verið höfðað að nýju innan sex mánaða

Þá vísar stefndi til þess að í 3. gr. laga 150/2007 sé kveðið á um fjögurra ára fyrningarfrest kröfuréttinda, og varðandi fyrningarfrest til 1. mgr. 2. gr. laganna, og þess að miða eigi við afhendingu lóðanna. Með vísan til kaupsamninga upprunalegu eigendanna til Hornáss ehf., þann 4. desember 2008 og afhending umræddan dag, hafi kröfur vegna meintra vanefnda liðið undir lok fyrir fyrningu

þann 4. desember 2012, sbr. 1. mgr. 2. gr. og 3. gr. laga nr. 150/2007. Innan þessa tíma hefðu stefnendur því þurft að rjúfa fyrningu meintrar sprangkröfu eða beinnar kröfu gegn stefnda. Þá komi sérregla 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007 ekki að gagni fyrir stefnendur enda eigi reglan ekki við um gallakröfur í fasteignaviðskiptum auk þess sem viðbótarfrestur ákvæðisins hafi verið liðinn án þess að stefnendur hafi rofið fyrningu hinnar meintu kröfu sinnar eins og lögin kveði á um. Því séu allar hugsanlegar kröfur stefnenda fyrndar. Breyti engu um að þessu leyti þó miðað sé við lög um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905, enda hafi mál þetta ekki verið höfðað innan sex mánaða frá því fyrra máli stefnenda hafi verið vísað frá dómi, sbr. 11. gr. laganna og 1. mgr. 22. gr. laga nr. 150/2007. Loks vísar stefndi til þess að endurgreiðslukrafa stefnenda sé einnig fyrnd, sbr. 3. gr. laganna.

Varðandi varakröfu stefnda í þessum þætti málsins, þ.e um lækkun dómkrafna vísar stefndi til þess sem að áður er rakið. Þá er kröfu um dráttarvexti sérstaklega mótmælt. Engin efni séu til þess að ákveða annan upphafstíma dráttarvaxta, með vísan til þess sem að framan er rakið, en dómsuppsögu.

Varðandi lagarök vísar stefndi til meginreglna samninga- og kröfuréttar, laga 40/2002, einkum 18., 19., 42. og 48. gr. laganna, skipulagslaga nr. 123/2010 og byggingarreglugerðar nr. 400/1998, laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007, einkum 1. mgr. 2. gr., 3. gr. og 1. mgr. 22. gr. laganna. Einnig vísar stefndi til laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Krafa um málskostnað byggist á XXI. kafla laga nr. 91/1991, einkum 129., 130. og 131. gr. og til laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

Niðurstæða

Þann 17. september 2003 samþykkti stefndi deiliskipulag fyrir íbúðabyggð í Ásborgum í landi Ásgarðs í Grímsnes- og Grafningshreppi. Var gert ráð fyrir 36 einbýlishúsalóðum og útivistarsvæði umhverfis þær. Umrætt svæði var í eigu stefnda, þ.m.t. lóðirnar nr. 18 og 24, sem eru í eigu stefnenda. Upphaflegir kaupendur lóðanna voru hins vegar Byggingarfélagið Geysir ehf., samkvæmt kaupsamningi dags. 31. mars 2006, og S.Ö.S ehf., samkvæmt kaupsamningi dags. 12. apríl 2006. Í áðurnefndum kaupsamningum var vísað til þess að kaupendur hefðu kynnt sér skipulags- og byggingarskilmála svæðisins og að lóðirnar væru hluti af skipulagðri heilsársbyggð í landi Ásgarðs. Afsöl vegna umræddra lóða gaf stefndi út til áðurnefndra upphaflegra kaupenda þann 27. október 2008.

Í máli þessu gera stefnendur kröfu um að upphaflegum kaupsamningum um lóðirnar nr. 18 og 24 verði rift og kaupverð endurgreitt. Byggja stefnendur kröfur sínar aðallega á heimild í 45. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, og beina riftunarkröfu vegna eftirfarandi galla á lóðunum á hendur upphaflegum seljanda,

stefnda í máli þessu. Eins og rakið er í málavaxtalýsingu var annar stefnenda málsins, Sigurður Arnar Sigurðsson, eigandi og forsvarsmaður beggja félaganna sem upphaflega keyptu lóðirnar nr. 18 og 24 af stefnda og samkvæmt gögnum málsins áttu stefnendur bæði sæti í stjórn S.Ö.S ehf., síðari hluta árs 2009. Þá liggur fyrir að Hornás ehf., sem einnig var í eigu og forsvari Sigurðar, keypti lóðirnar nr. 18 og 24 af upphaflegum kaupendum 4. desember 2008. Það var síðan 30. október 2009 sem áður nefndur Sigurður keypti báðar lóðirnar af Hornási ehf. Óumdeilt er í málinu að hús hafa ekki verið reist á lóðunum og að stefnendur málsins eru hjón og meðal gagna málsins er yfirlýsing þeirra um að framangreindar lóðir séu í óskiptri sameign þeirra. Einnig er óumdeilt í málinu að Byggingarfélagið Geysir ehf., S.Ö.S. ehf., og Hornás ehf., eru annað hvort gjaldþrota eða hætt rekstri.

Stefnendur vísa til þess að atvik í máli þessu séu sambærileg og í málum Hæstaréttar nr. 222/2012 frá 19. desember 2012 og nr. 82/2014 frá 6. nóvember 2014, en þar var fallist annars vegar á kröfu einstaklings og hins vegar einkahlutafélags um riftun kaupsamninga og endurgreiðslu kaupverðs vegna kaupa á lóðum í Ásborgum af stefnda. Stefnendur vísa til þess að Byggingarfélagið Geysir ehf., og S.Ö.S ehf., hafi keypt lóðir á svæði sem stefndi hafi kynnt með ákveðnum kostum, þ.e. í kyrrlátu umhverfi í skiplagðri íbúðabyggð. Þeim eiginleikum hafi lóðirnar verið sviptar eftir kaupin fyrir tilstuðlan stefnda sem hafi látið innleiða þar atvinnurekstur. Niðurstaða Hæstaréttar í framangreindum málum var að nánar tilgreindar athafnir stefnda við þá innleiðingu hafi falið í sér brot á samningsskyldum hans við kaupendur lóðanna sem virða bæri stefnda til sakar, sbr. 2. málslíð 18. gr. laga nr. 40/2002, og að gerðir stefnda hafi falið í sér eftirfarandi vanefnd kaupsamninga í merkingu 2. mgr. 20. gr. laganna og viðurkenndi Hæstiréttur rétt kaupenda til riftunar kaupsamninga lóða á svæðinu og endurgreiðslu kaupverðs. Dómurinn fellst á það með stefnendum að framangreindir Hæstaréttardómar hafi að þessu leyti fordæmisgildi í máli þessu, þ.e. að eftir kaup Byggingarfélagsins Geysis ehf., og S.Ö.S ehf., hafi stefndi brotið gegn samningsskyldum sínum gagnvart kaupendum með því að breyta einhliða nýtingu og skipulagi svæðisins með því að heimila rekstur veitinga- og gististaða á svæðinu,

Með setningu laga um fasteignakaup nr. 40/2002 kom inn nýmæli í fasteignakaupum, þ.e. ákvæði 45. gr. laganna. Í 1. mgr. greinarinnar segir. Kaupandi getur beint kröfu vegna galla að fyrri eiganda eða öðrum fyrri samningsaðila í sama mæli og seljandi gæti haft uppi slíka kröfu. Í ákvæðinu fellst í reynd að kaupandi geti að uppfylltum nánar tilgreindum skilyrðum haft uppi kröfu vegna galla á fasteign á hendur fyrri eiganda eða öðrum samningsaðilum. Nánar tiltekið er viðurkenndur réttur fyrir kaupanda til að krefjast úrbóta á galla með því

að ganga inn í samning milli þess aðila sem vanefnd er rakin til þó svo milli hans og kaupanda sé ekki samningssamband. Þó svo þetta feli í sér viðurkenningu á rétti kaupanda til að beita vanefndaúrræðum laga nr. 40/2002 að tilteknum skilyrðum uppfylltum, felst í lagagreininni að umfang kröfunnar takmarkist af því hvaða kröfur fyrri kaupandi hefði getað haft uppi á hendur seljanda. Þá er það skilyrði fyrir beitingu greinarinnar að um sé að ræða kröfu sem rekja megi til galla. Ákvæðið felur í sér mikilvægan rétt fyrir kaupanda fasteignar til að leita efnda kröfu sinnar hjá öðrum en viðsemjenda sínum í þeim tilvikum þegar þannig háttar til að ekki sé hægt að hafa uppi kröfu á hendur honum. Stefndi hafnar því að heimild 45. gr. laga nr. 40/2002, verði beitt í máli þessu.

Meðal vanefndaúrræða kaupanda vegna galla er riftun samkvæmt 42. gr. laganna, en þar segir að kaupandi geti rift kaupsamningi ef galli telst veruleg vanefnd. Fyrir liggur að greiðslur samkvæmt kaupsamningum þeim sem stefnendur krefjast riftunar á vegna lóðanna 18 og 24 hafa að fullu verið efndar og gaf stefndi, eins og áður greinir, út afsal til handa upphaflegum kaupendum þann 27. október 2008. Samkvæmt þessu og með vísan til þess sem að framan er rakið um fordæmisgildi dóma Hæstaréttar í málinum nr. 222/2012 og 82/2014, felst dómurinn á að riftunarkrafa stefnenda í máli þessu geti, með vísan til 45. gr. laga nr. 40/2002, byggst á samningi milli seljanda og kaupanda í fyrri samningssamböndum, þ.e. annars vegar kaupsamningi milli stefnda og Byggingarfélagsins Geysis ehf., um lóðina nr. 24 og hins vegar milli stefnda og S.Ö.S ehf., um lóðina nr. 18, en umræddir kaupsamningar voru gerðir fyrri hluta árs 2006. Þykir þar engu um breyta þó svo umræddir kaupsamningar hafi tekið til fleiri lóða en þeirra sem mál þetta fjallar um, enda stefnendur þinglýstir eigendur umræddra lóða og því bærir til að gefa út afsal til handa stefnda verði fallist á kröfur þeirra í málinu.

Kemur þá til skoðunar hvort tímafrestir sem tilgreindir eru í 2. mgr. 45. gr. laga nr. 40/2002, hafi verið uppfylltir í máli þessu. Í greininni er kveðið á um tvenns konar tímafresti vegna tilkynningarskyldu kaupanda um kröfu á hendur fyrri eigenda eða öðrum fyrri samningsaðilum. Annars vegar þarf kaupandi að tilkynna um kröfu sína innan þess frests sem gildir um sömu kröfu á hendur seljanda. Hins vegar verður kaupandi að tilkynna um kröfu sína í síðasta lagi innan þess frests sem gildir í réttarsambandi seljanda og fyrri samningsaðila. Þá ræðst lengd fresta samkvæmt ákvæðinu af þeim tilkynningarreglum sem gilda um viðkomandi vanefnd milli seljanda og fyrri eigenda eða samningsaðila. Tilgangur reglunnar í 2. mgr. 45. gr. laga nr. 40/2002 er að tryggja að skyldur fyrri eiganda eða annarra samningsaðila aukist ekki frá því sem verið hefði. Um lengd framangreindra fresta 45. gr. laga nr. 40/2002, fer samkvæmt 48. gr. laga laganna. Þá segir í 4. mgr.

greinarinnar að kröfur samkvæmt lögnum fynast eftir reglum laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Í 1. mgr. 48. gr. laga 40/2002 segir. Kaupandi glatar rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynnir seljanda ekki innan sanngjarns frests, eftir að hann varð eða mátti verða hennar var, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Í 48. gr. eru tilgreindar tvær undantekningar frá framangreindri meginreglu, þ.e. annars vegar ef seljandi ábyrgist til tekið ástand eða eiginleika fasteignar í ákveðin tíma, en óumdeilt er að framangreint ákvæði á ekki við í máli þessu. Hins vegar segir í 3. mgr. 48. gr. að seljandi geti þó ekki borið fyrir sig að tilkynning hafi verið send of seint ef hann hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.

Samkvæmt gögnum málsins liggur fyrir að 16. júlí 2009 sóttu Grímsborgir ehf., um leyfi til gisti- og veitingasölu í Ásborgum til sýslumanns. Fór umsókn þeirra í lögbundið umsagnarferli og samþykkti sveitarstjórn stefnda umsóknina á fundi sínum 20. ágúst sama ár. Var leyfisbréf til Grímsborga ehf., til reksturs gististaða í flokki II gefið út af sýslumanni 30. október 2009, þ.e. sama dag og Hornás ehf., seldi og afsalaði Sigurði Erni, öðrum stefnenda þess máls, lóðirnar nr. 18 og 24. Einnig liggja frammi bréf umsagnaraðila vegna umsóknar Grímsborga ehf., um rekstrar- og veitingaleyfi í Ásborgum í byrjun árs 2010, m.a. samþykkt sveitarstjórnar stefnda á fundi 21. janúar 2010, þar sem stefndi samþykkir fyrirhugaðan afgreiðslutíma samkvæmt umsókn og staðfestir að staðsetning íbúðarhússins í Ásborgum sé samkvæmt reglum sveitarfélagsins. Í framhaldinu gaf sýslumaður út leyfisbréf til handa Grímsborgum vegna útleigu íbúða í Ásborgum og veitingaleyfi fyrir Ásborgir 30 þann 2. júní 2010.

Í máli þessu, eins og í málum Hæstaréttar nr. 222/2012 og nr. 82/2014, hagaði þannig til að vanefnd stefnda kom til eftir gerð þeirra kaupsamninga sem stefnendur gera kröfu um að ganga inn í með vísan til 45. gr. laga nr. 40/2002. Í málsatvikalýsingu í stefnu kemur fram að með bréfi stefnenda til stefnda, dags. 17. maí 2010, sem samkvæmt titli fjallar um breytingu á aðalskipulagi, hafi stefnendur andmælt fyrirhugðum breytingum á aðalskipulagi svæðisins og jafnframt gert kröfu til þess að gengið yrði til samninga við þau um að fá að skila lóðunum nr. 18 og 24, en stefndi hafi ekki svarað erindinu. Í bréfinu er rakið að með auglýstum breytingum á aðalskipulagi íbúðarsvæðis Ásborga felist að svæðið breytist í blandaða landnotkun íbúðarsvæðis og svæðis fyrir verslun og þjónustu í þeim tilgani að nýta þegar byggð og fyrirhugð íbúðarhús sem gisti-/og eða veitingahús. Í málavaxtalýsingu í greinargerð stefnda segir um framangreint bréf stefnenda, að „með bréfi stefnenda dagsettu 17. maí 2010, sbr. dskj. nr. 29, voru settar fram athugasemdir við upphaflega kynningu á breytingu á aðalskipulagi Ásborga.“

Verður málatilbúnaður stefnda því ekki skilinn á annan veg en þann að í honum felist viðurkenning þess að stefnda hafa borist áður nefnt bréf stefnenda.

Í áður nefndu bréf stefnenda frá 17. maí 2010 segir m.a.: „*Með tillögu þessari er sveitarfélagið í raun að reyna að festa í sessi og setja lagagrundvöll fyrir þeirri starfsemi sem starfrækt hefur verið á svæðinu í algærri óþökk annarra lóðaeigenda að Ásborgum, Ásgarðslandi í Grímsnes- og Grafningshreppi.*“ Með vísan til þessa og gagna málsins má ætla að stefnendur hafi orðið varir við framkvæmdir Grímsborga ehf., á svæðinu einhverju áður en bréfið var ritað. Hins vegar verður að mati dómsins að miða tímamark tilkynningar stefnenda til stefnda við dagsetningu bréfsins enda engum öðrum gögnum til að dreifa um hina upphaflegu kynningu sem stefndi segir að farið hafi fram á fyrirhugðum skipulagsbreytingum og var tilefni bréfs stefnenda. Þá segir í niðurlagi bréfsins: „*Með vísan til framanritaðs mótmæla undirrituð auglýstum breytingum á aðalskipulagi íbúðarsvæðisins Ásborgir, merkt ÍB 11. Jafnframt krefjast undirrituð þess að gengið verði til samninga um skil á umræddum lóðum, vegna vanefnda sveitarfélagsins á skyldum sínum við að framfylgja samþykktu skipulagi svæðisins.*“ Með vísan til þess sem að framan er rakið mátti stefnda vera ljós afstaða stefnenda til fyrirhugaðra skipulagsbreytinga og einnig að stefnendur hyggðust beita úrræðum vegna vanefnda stefnda sem seljanda.

Óumdeilt er að starfsmaður stefnda, nánar tiltekið skipulags- og byggingarfulltrúi Árnessýslu og Flóahrepps, sendi stefnanda Sigurði, með vísan til 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, til kynningar lýsingu á breytingum á aðalskipulagi Ásborga með bréfi dags. 29. mars 2011. Er í bréfinu gerð grein fyrir fyrirhuguðum breytingu á aðalskipulagi svæðisins á þann veg að íbúðarsvæðið breytist í blandaða starfsemi íbúðarsvæðis og verslunar- og þjónustusvæðis. Einnig er óumdeilt að auglýsing um fyrirhugaða breytingum á skipulagi svæðisins birtist í Lögbirtingablaðinu 28. apríl 2011. Þar kemur fram að áður en tillagan verði tekin til formlegrar afgreiðslu í sveitarstjórn stefnda liggi tillagan frammi til kynningar á skrifstofu sveitarfélagsins og skipulagsfulltrúa frá 28. apríl til 3. maí, auk þess sem tillöguna sé að finna á þar tilgreindri vefslóð. Í stefnu er hvergi vikið að bréfi stefnenda til byggingar- og skipulagsfulltrúa stefnda, dags. 2. maí 2011, en við þingfestingu málsins var umrætt bréf, undirritað af stefnendum, lagt fram. Í bréfinu er fyrirhuguðum breytingum á aðalskipulagi svæðisins mótmælt og vísað til þess að umrædd breyting feli í sér algjöran forsendubrest á kaupum stefnenda á mjög verðmætum íbúðarhúsalóðum á sínum tíma. Þá er í bréfinu vísað til greinargerðar með aðalskiplagi svæðisins, m.a. að svæðið sé hugsað fyrir þá sem kjósa heilsárs búsetu í sveitarfélaginu en sækist jafnframt eftir sömu friðsæld og kyrrð og er í hefðbundnum sumarhúsaahverfum. Í niðurlagi bréfsins segir: „*Að öllu ofangreindu*

virtu má ljóslega sjá að forsendur minar fyrir kaupum á umræddum lóðum eru brostnar og óskar undirritaður því eftir viðræðum við sveitarfélagið um skil eða endurkaup á tilgreindum lóðum.“ Stefndi vísar hins vegar til þess í málavaxtalýsingu í greinargerð að athugasemdir hafi ekki borist frá stefnendum við áður nefndu bréfi skipulags- og byggingarfulltrúa stefnda dags. 29. mars 2011. Í málavaxtalýsingu í greinargerð stefnda segir. „*Bréf það sem stefnendur leggja fram sem dskj. nr. 40 barst aldrei skipulags- og byggingarfulltrúa og er því andmælt að öllu leyti.*“ Fallist er á það með stefnda að sönnunarbyrði fyrir því að framangreint bréf hafi verið sent stefnda hvíli á stefnendum og að þá sönnunarbyrði hafi stefnendur ekki axlað. Þá styður það fullyrðingu stefnda um að bréfið hafi ekki borist skipulags- og byggingarfulltrúa að engin bréf eða önnur gögn um viðbrögð stefnda við bréfinu hafa verið lögð fram í máli þessu.

Samkvæmt öllu framansögðu verður á því byggt að stefnendur hafi með bréfi til stefnda, dags. 17. maí 2010, tilkynnt stefnda að þeir ætli að bera fyrir sig vanefnd vegna umræddra lóða. Hins vegar verður ekki fram hjá því litið að það er ekki fyrr en rúmum þremur og hálfu ári síðar, eða með bréfi 20. desember 2013 sem stefnendur setja fram formlega riftunarkröfu. Þá liggur ekkert fyrir um það í máli þessu að stefnendur hafi með einum eða öðrum hætti fylgt eftir tilkynningu sinni frá 17. maí 2010 eða að aðilar hafi átt í samskiptum um þá fyrirætlan stefnenda að beita úrræðum vegna vanefnda stefnda sem seljanda umræddra lóða. Einnig liggur fyrir að frá dagsetningu yfirlýsingar stefnenda um riftun liðu rúmir fimmtán mánuðir þar til stefnendur fylgdu kröfu sinni eftir með höfðun dómsmáls á hendur stefnda, þ.e. með birtingu stefnu 27. mars 2015. Í því málið voru gerðar efnislega sömu kröfur af hálfu stefnenda og í máli þessu. Eins og áður var rakið var áður nefndu máli vísað frá dómi með dómi Hæstaréttar 3. desember 2015 í málinu nr. 776/2015. Þá var það ekki fyrr en tæpum ellefu mánuðum síðar sem mál þetta var þingfest, eða þann 16. nóvember 2016. Að öllu þessu virtu og með vísan til 2. mgr. 45. gr. laga nr. 40/2002, sbr. 2. mgr. 42. gr. og 48. gr. sömu laga, er það mat dómsins að stefnendur hafi með tómlæti glatað rétti sínum til að bera fyrir sig vanefnd í máli þessu, sbr. 2. mgr. 45. gr. laga nr. 40/2002. Að mati dómsins verður ekki fallist á það með stefnendum að þannig hátti til að undantekningarákvæði 3. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002, eigi við máli þessu.

Samkvæmt þessu verður stefndi sýknaður af öllum kröfu stefnenda í máli þessu.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verða stefnendur dæmdir til að greiða stefnda málskostnað og þykir hann hæfilega ákveðinn 1.100.000 krónur.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Grímsnes- og Grafningshreppur, er sýknaður af öllum kröfum stefnenda, Sigurðar Arnar Sigurðsson og Aðalheiðar Jacobsen, í máli þessu.

Stefnendur greiði stefnda 1.100.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður

Thorlacius